



## Flächenwidmungsplanung in Tirol 2009

Hermann Öggl

Die Anzahl der Flächenwidmungsplanänderungen blieb auch im Jahr 2009 unverändert hoch. Insgesamt wurden außerhalb der Landeshauptstadt 1208 Umwidmungen aufsichtsbehördlich genehmigt, 22 versagt. Zusammen mit den 13 auf dem Gebiet von Innsbruck genehmigten und einer dort versagten Änderung ergibt sich eine **Gesamtanzahl von 1244 aufsichtsbehördlich behandelten Umwidmungsfällen**. Die Genehmigungsquote liegt mit ca. 98 % nur marginal unter dem Vorjahreswert, was abermals auf das hohe Abstimmungsmaß zwischen Gemeinden und Aufsichtsbehörde zurückzuführen ist. Raumordnungsfachlich nicht vertretbare Umwidmungsansinnen konnten in aller Regel in Vorgesprächen entweder in befriedigender Weise adaptiert werden oder die Gemeinden verzichteten auf deren aufsichtsbehördliche Vorlage bzw. zogen sie zurück.

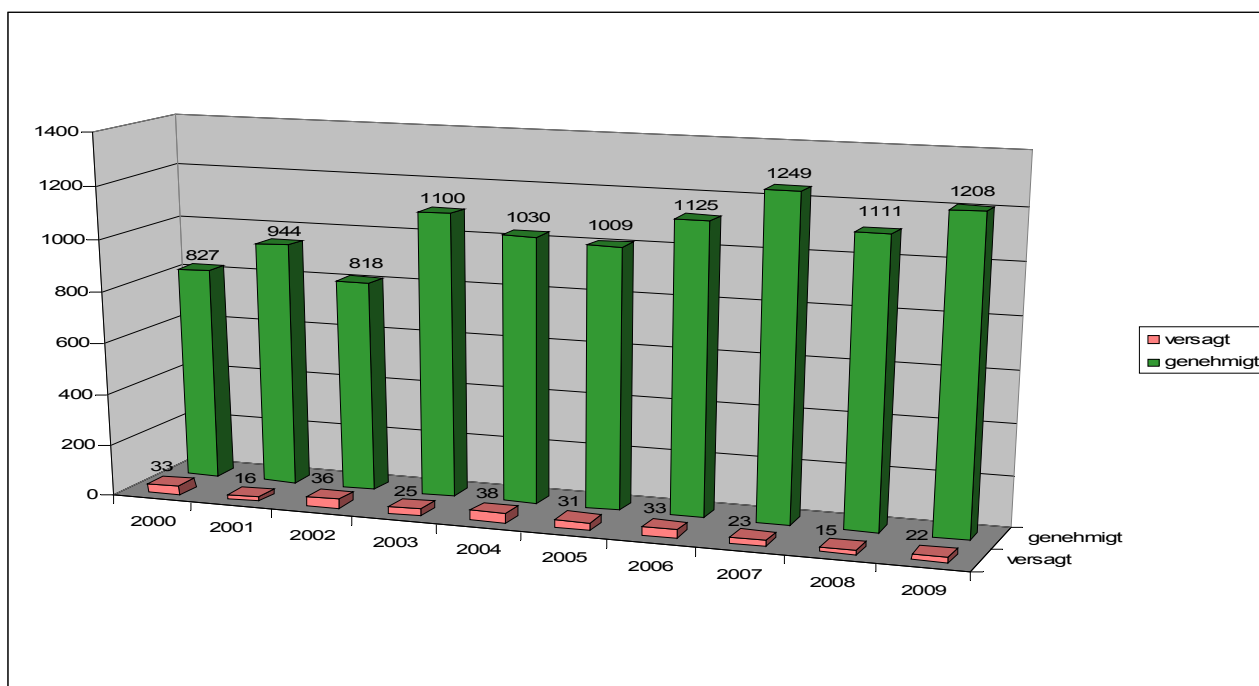


Abb. 1: aufsichtsbehördlich behandelte Flächenwidmungsplanänderungen in Tirol (ohne Innsbruck) 2000 - 2009

Zu diesen Umwidmungsfällen kommen zwei Neuerlassungen von Gesamtflächenwidmungsplänen im Jahr 2009 hinzu (Pfund, Tannheim), sodass zum 1.1.2010 **270 der 279 Gemeinden Tirols (96,8 %) über einen „neuen“ Flächenwidmungsplan verfügen**. Nachdem in den meisten der übrigen Gemeinden die Ausarbeitung neuer Gesamtflächenwidmungspläne bereits weit fortgeschritten ist kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren – mit Ausnahme der Landeshauptstadt Innsbruck - flächendeckend aktuelle digitale Flächenwidmungspläne vorliegen werden.



## Gesamtausmaß und -zuwachs an Widmungsflächen 2009

Das Gesamtausmaß der zum 31.12.2009 vorrangig für bauliche Zwecke zur Verfügung stehenden Widmungsflächen beträgt ca. 21.521 ha, dies entspricht einem Anteil von etwa 14,32 % am Dauersiedlungsraum Tirols.<sup>1</sup> Die Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert liegt bei rund 163 ha, das entspricht einer Zuwachsrate von ca. 0,8 %.

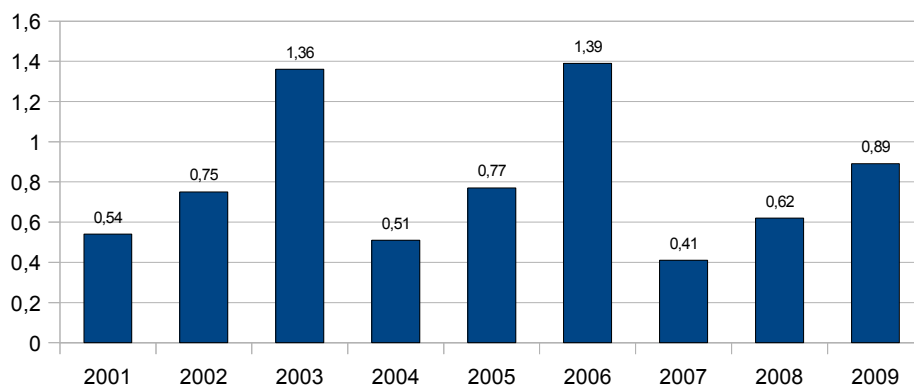


Abb. 2: Ausmaß der Zunahme von Widmungsflächen für vorrangig bauliche Zwecke in % des Wertes zum Jahresende 2000

## Flächenzuwachs nach Widmungskategorien

Die Veränderungen an gewidmetem Bauland, Vorbehaltsflächen und baulandähnlichen Sonderflächen im Jahr 2009 in den einzelnen Bezirken weisen folgende Beträge auf (in ha):

Bezirk	Bauland Wohnnutzung	Bauland Mischnutzung	Bauland betriebliche Nutzung	Baulandähnliche Sonderflächen	Sonderflächen - landwirtschaftliche Nutzung	Summe
IL	+9,9	-0,1	+0,8	+8,6	+6,8	+26,0
IM	+3,2	+2,2	-0,8	+9,5	+2,1	+16,2
KB	+9,3	+1,7	-0,6	+7,7	+4,0	+22,1
KU	+6,8	-1,2	+4,1	+7,3	+5,0	+22,0
LA	+2,7	-0,6	+0,4	+5,5	+1,5	+9,5
LZ	+7,1	1,4	+0,6	+13,0	+3,9	+25,9
RE	-0,2	-3,4	-0,5	+8,3	+0,6	4,8
SZ	+5,3	+4,8	+6,6	+11,4	+8,0	+36,1
Tirol	44,1	+4,8	+10,6	+71,3	+31,9	+162,6

*nähere Erläuterungen zu den Widmungsklassen am Ende des Beitrags*

<sup>1</sup> Der Anteil der für bauliche Zwecke vorgesehenen Widmungsflächen am Dauersiedlungsraum weist nahezu den selben Wert auf wie im Vorjahr. Dies ist primär auf die aktualisierte Angabe des Dauersiedlungsraums zurückzuführen: Laut Statistik Austria beträgt der Dauersiedlungsraum im Bundesland Tirol für das Jahr 2008 1.502,97 km<sup>2</sup>, der im Vorjahr verwendete Bezugswert aus dem Jahr 2005 betrug hingegen 1493,34 km<sup>2</sup>. Gemessen hieran nehmen die Widmungsflächen zum 31.12.2009 einen Anteil von 14,41 % ein.



Im Detail zeigt die nachstehende Abbildung die jährliche Veränderung der Widmungsflächen, wobei große Unterschiede hinsichtlich der einzelnen Widmungsarten sichtbar werden, das Gesamtausmaß der Änderungsflächen im Jahr 2009 entspricht relativ exakt dem langjährigen Durchschnitt (strichlierte Linie)

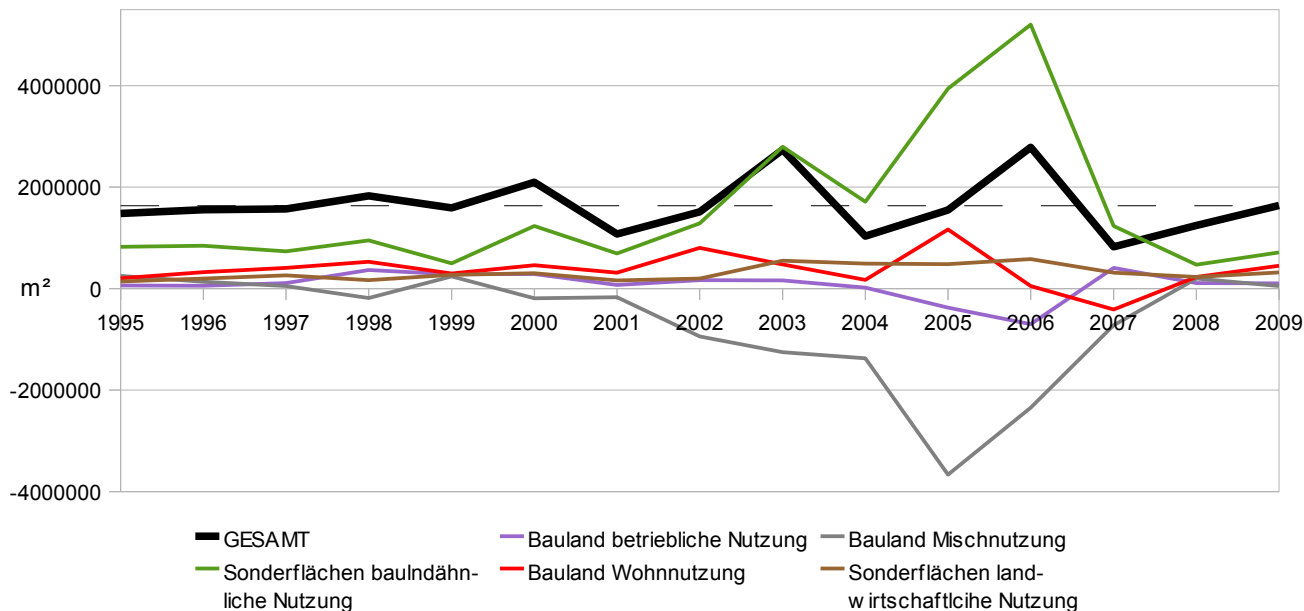


Abb. 3: Jährliche Veränderung an Bauland und baulandähnlichen Sonderflächen seit 1994

Die starke Zunahme der Sonderflächenwidmungen, die im Zuge der Neuerlassung von Gesamtflächenwidmungsplänen in den letzten Jahren festzustellen war, hält grundsätzlich auch 2009 an: Mit insg. ca. 103 ha fallen ca. 2/3 des Flächenzuwachses für vorrangig bauliche Nutzung in diese Widmungskategorien.

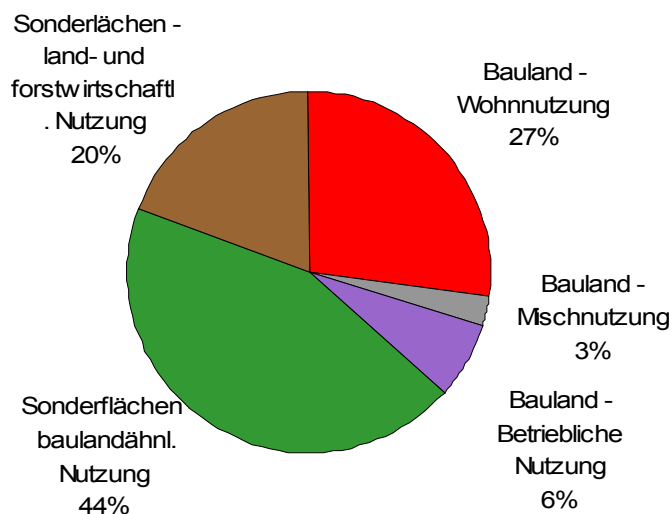


Abb. 4: Gesamtverteilung der Flächenzuwächse nach Widmungskategorien 2009



### Schwerpunkt des Flächenzuwachses: Sonderflächen

„Baulandähnliche“ Sonderflächen stellen eine sehr heterogene Widmungskategorie dar. Seriöse Aussagen über die Konsequenzen dieser Widmungszuwächse auf die zukünftige Entwicklung der Raumstruktur ausschließlich aufgrund dieser Flächenangaben können deshalb nicht getätigt werden.

Sonderflächen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke sind demgegenüber relativ gut fassbar: Im wesentlichen handelt es sich bei den zugeordneten Widmungszwecken um Hofstellen, Austraghäuser und sonstige landwirtschaftliche Gebäude, die mehrheitlich Garagen- und Lagerzwecken dienen. Der Trend, landwirtschaftliche Maschinen abseits der zugehörigen Hofstellen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen unterzubringen hielt 2009 ungebrochen an und leistet weiterhin einer „Verhüttelung“ der Kulturlandschaft Vorschub. Wie nachstehende Abbildung veranschaulicht entfernt sich auch die architektonische Gestaltung dieser Funktionsgebäude mehr und mehr von traditionellen Formen landwirtschaftlicher Baustruktur, lediglich die Materialität (überw. Holzbauweise) stellt diesbezüglich bislang eine Konstante dar.



Abb. 5: landwirtschaftlicher Geräteschuppen auf Sonderfläche SLG im Ausmaß von ca. 20 x 15 m

Neben dem mittlerweile in seiner Summe nicht mehr ganz unbedeutenden Verlust an hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen leidet insbesondere das Landschaftsbild unter dieser Entwicklung. Aus raumordnungsfachlicher Sicht gilt es deshalb, auf eine Trendumkehr hinzuwirken. Bei der Schaffung zusätzlich erforderlicher landwirtschaftlicher Lagerkapazitäten sind primär alle Möglichkeiten auszuschöpfen, bereits bestehende Bausubstanz hierfür zu adaptieren bzw. zusätzliche Gebäude im Bereich bestehender Hofstellen und Siedlungsräume sowie in landschaftsbildlich gedeckten Lagen zu situieren.





### Baulandquote<sup>2</sup> 2009

Im Mittel ergibt sich für Tirol (mit Ausnahme von Innsbruck) im Jahr 2009 eine Baulandquote von 337,77 m<sup>2</sup>/EW. Verglichen mit dem Referenzwert von 2008 (335,75 m<sup>2</sup>/EW) bedeutet dies einen Anstieg von ca. 0,6 %.

Auf Gemeindeebene ändern sich die Baulandquoten innerhalb eines Jahres naturgemäß lediglich marginal, in untenstehender Differenzkarte sind die Detailänderungen dargestellt, das sich hieraus ergebende Bild weist darauf hin, dass sich die Zuwächse tendenziell auf periphere Landesteile konzentrieren, während in den Zentralräumen mehrheitlich rückläufige Baulandquoten festzustellen sind.

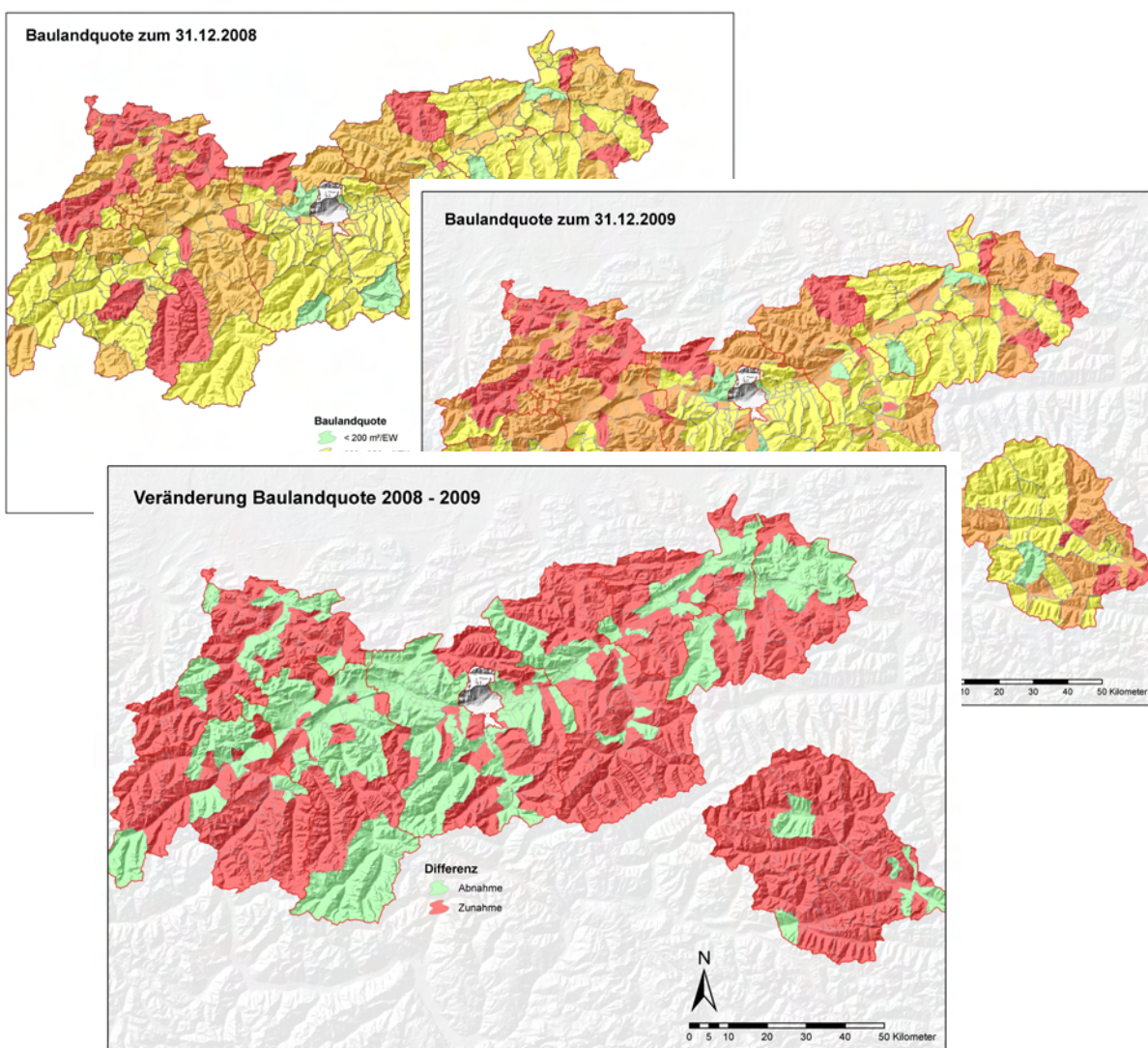


Abb. 6: Gegenüberstellung Baulandquoten 2008 - 2009

<sup>2</sup> Baulandquote: gewidmetes Bauland inkl. baulandähnlicher Sonderflächen pro Einwohner



Eine detailliertere Monitoring der Prozesse des Voranschreitens der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- Freizeit- und touristischen Zwecken ist jedoch auf der ausschließlichen Datengrundlage der Flächenwidmungsbilanz des Landes Tirol nicht leistbar. Neben den nicht unbeträchtlichen Siedlungsbeständen, die sich außerhalb des gewidmeten Baulandes befinden wäre hierfür insbesondere eine Analyse Entwicklung der baulichen Inwertsetzung der bestehenden Baulandreserven erforderlich. Der diesbezüglich als Grundlage heranzuziehende Datenbestand hat sich in den letzten Jahren erfreulicher Weise sehr verbessert.

Aus fachlicher Sicht erschiene die Nutzung dieser erweiterten Datenbasis sehr lohnend, um aktuell präzisere Antworten auf Fragen der generellen Raumentwicklung in Tirol zur Verfügung stellen zu können. Als Ergebnis könnte eine wertvolle zusätzliche Grundlage sowohl für den raumordnungspolitischen Diskurs in Tirol als auch für eine weitere Stärkung einer fachlichen Fundierung des raumordnerischen Vollzugs geschaffen werden.

---

**Erläuterung der Widmungsklassen in der Tabelle auf S.2:**

**Bauland – Wohnnutzung:**

*Wohngebiet, gemischtes Wohngebiet, Vorbehaltsflächen für objektgeförderten Wohnbau*

**Bauland – Mischnutzung:**

*Allgemeines Mischgebiet, Landwirtschaftliches Mischgebiet, Tourismusgebiet, Kerngebiet*

**Bauland – betriebliche Nutzung:**

*Gewerbe- und Industriegebiete*

**Baulandähnliche Sonderflächen:**

*standortgebundene Sonderflächen, Vorbehaltsflächen für öffentliche Einrichtungen, Sonderflächen für Einkaufszentren, Handelsbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe, Tankstellen, UVP-pflichtige Anlagen sowie Sonderflächen in verschiedenen Ebenen*

**Sonderflächen - landwirtschaftliche Nutzung:**

*Sonderflächen für Hofstellen, Austraghäuser, Intensivtierhaltung sowie sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude*